

会員各位

一般社団法人 全国住宅産業協会
専務理事 田村 仁 人

国土交通省国土技術政策総合研究所による
既存木造住宅の劣化実態調査及び現況検査方法の適用性検証実験実施のための
物件情報収集・提供のお願い

拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、国土交通省 国土技術政策総合研究所では、平成23年度から4か年で、中古住宅流通促進・ストック再生に向けた既存住宅等の性能評価技術開発プロジェクト（既存住宅総プロ）を行うこととしています。その一環として、既存木造住宅の劣化の実態に関する調査を、平成23年度以降全国の気候条件の異なる地域（標準地域・寒冷地域・蒸暑地域）においてこれまで実施しており、今年度は、これまでと同様の既存木造住宅の劣化実態に関する調査と、調査結果を踏まえて設定する劣化状況推定のための現況検査方法を用いた適用性検証実験の実施を計画しています。

このたび、平成26年度の調査を実施するに当たり、当協会に調査対象となる既存戸建木造住宅（解体工事又はリフォーム工事を予定している住宅）に関する情報の収集及び提供について下記のとおり協力依頼がありましたので、ご多忙のこととは存じますが、標記調査にご協力くださいますようお願い申し上げます。 敬 具

記

1. 本調査の内容

劣化実態の調査は、実存する既存戸建木造住宅を対象に、解体前に周辺環境や建物周囲の局地環境、建築各部のつくり（材料構法）及び表層に現れている変状等の目視調査（現況調査）を行い、解体中に壁体内等の隠蔽された構造躯体等の劣化状況の調査（劣化調査）を行います。

また、適用性検証実験は、目視・計測の非破壊による劣化状況推定のための現況検査方法を用いて、劣化箇所推定の精度や効率性、汎用性等の観点から実務適用性の検証を行います。劣化実態調査と適用性検証実験は、効率性に鑑み、同一日に同一住宅を対象に実施します。

2. プロジェクトの成果

4か年の調査を通じて収集した、木造住宅の構造躯体等の劣化実態データ、当該住宅の環境条件、材料構法等の建築的要素、住まい方・維持管理方法に関するデータを基に劣化の発現傾向や劣化の主たる要因等を明らかにして、既存木造住宅の簡易で確度の高い現況検査方法（非破壊で劣化箇所を推定する手法）を開発する予定です。

プロジェクトの成果は公開される予定であり、貴団体会員事業者がそれらを活用することで、お客様が住宅に安心して住み続けるための情報提供及び保守・修繕の実施に加えて、トラブルの少ない的確なリフォーム工事の実現に資する情報が得られます。ひいては貴団体会員事業者が住まいづくりの専門家として、顧客からより多くの信頼を得ることにつながるものと考えております。

3. 調査の実施概要

- | | |
|-----------|---------------------------------|
| (1) 調査期間 | 平成26年9月～12月まで |
| (2) 対象地域 | 全国の標準地域、蒸暑地域、寒冷地域（ただし北海道、沖縄を除く） |
| (3) 物件の種類 | 解体工事物件（除却物件）又はリフォーム工事物件 |

※解体工事物件の件数は、目標件数の過半を目安としています。

(4) 対象工法 木造軸組構法、枠組壁工法、木質パネル構法

(5) 調査実施拠点 標準、蒸暑、寒冷地域の各地に調査実施拠点（計9拠点）を設置

4. 協力依頼内容

本調査の実施対象になり得る解体又はリフォーム工事物件に関する情報の収集及び提供対象となる物件の要件を、次のように考えています。

(1) 解体工事物件

- ①住宅全体の軸組、床組及び小屋組について構造躯体等の劣化調査が可能となる仕上げ・下地材の撤去を伴う、除却のための解体工事が行われる物件
- ②築後経過年数50年程度まで（建設時期1980年以降の物件を優先）
- ③延床面積30～50坪程度
- ④建設リサイクル法を遵守した解体工事を行う（内装材及び設備機器類の分別解体等が手作業によること）

(2) リフォーム工事物件

- ①軸組と床組の構造躯体等の劣化調査を1階全体で行える、又は軸組と小屋組の構造躯体等の劣化調査を2階全体で行える仕上げ・下地材の撤去を伴う、階単位のリフォーム工事が行われる物件（ただし、階全体の劣化調査を行えない場合は、水回り及び水回りに隣接する室を含む当該階の過半の範囲で劣化調査を行えることでもよいとする。）
- ②築後経過年数10～20年程度（築浅リフォーム）

(3) (1)と(2)の共通の要件

- ①調査実施工程と調整が可能な工事工程である
- ②人が居住していない期間が長期でない（1か月以内を目安とし、協議による）
- ③調査が不可能な立地条件でない（隣戸との間の通行が可能である等）

5. 物件情報の提供について

(1) 個別の物件について情報収集・提供をお願いしたい主な内容

次頁の記入表に物件に関する情報をご記入の上、ご返送ください。

- ①住宅基本情報
- ②工事工程
- ③解体工事方法／リフォーム工事範囲
- ④関係者（情報提供者、解体・リフォーム工事業者）の連絡先 等

(2) 物件情報の提供時期 平成26年9月～12月まで（随時）

(3) 収集した情報の提出先

㈱アルセッド建築研究所 塙(はなわ) 加寿雄、山口 克己

住 所 東京都渋谷区渋谷1-20-1-5階

TEL 03-3409-4532 FAX 03-3409-3394

E-mail 塙 hanawa@alsed.co.jp 山口 yamaguchi@alsed.co.jp

(4) 全住協の問合せ先

(一社)全国住宅産業協会 岩脇

住 所 東京都千代田区麴町5-3 麴町中田ビル8階

TEL 03-3511-0611 E-mail iwawaki@zenjukyo.jp

6. 調査実施時の留意点

- (1) 調査実施工程は、解体工事の工程を優先して調整します。
- (2) 調査は安全管理に十分留意するとともに、近隣のご迷惑とならないよう行います。（調査時に事故等の損害が生じた場合は、調査者自らが責任を負います。）
- (3) 物件情報の収集・提供及び調査作業補助など、調査協力に付帯する費用については、当社の定める額をお支払いする予定です。
- (4) 調査で知り得た情報は、個人を特定できる形で公開することはありません。

以 上

■調査対象物件・情報記入表

情報項目		ご記入欄	記入例			
			解体工事物件の場合	リフォーム工事物件の場合		
住宅基本情報	名称 [※]		〇〇邸	〇〇邸		
	所在地 [※]		〇〇県〇〇市〇〇町〇-〇-〇	〇〇県〇〇市〇〇町〇-〇-〇		
	築年数(竣工年)		30年(1983)	15年(1998)		
	階数・規模		2階・120.07㎡	2階・177.75㎡		
	解体・リフォームの別		解体	リフォーム		
	構法		木造軸組構法	枠組壁工法		
	増改築の有無		あり(2階一部)	なし		
	図面の有無		なし	あり(設計図書)		
工事工程	居住者の退去日		9/8	退去なし		
	解体等着手日		9/11	9/13		
	解体等完了予定日		9/25	9/20		
解体工事方法 (解体工事物件の場合)	内部床		機械作業	/		
	内壁		手作業			
	天井		手作業			
	設備		機械作業			
	外壁		機械作業			
	屋根		手作業			
リフォーム工事範囲 (リフォーム工事物件の場合)	対象階・規模			1階・50㎡		
	対象室			LD・台所・トイレ・洗面所・浴室		
	対象部位			床・壁・天井		
関係者連絡先 [※]	情報提供者	事業者名		〇〇工務店	〇〇ハウス	
		担当者名		〇本〇彦	〇山〇男	
		所在地		〇〇県〇〇市〇〇町〇-〇-〇	〇〇県〇〇市〇〇町〇-〇-〇	
		連絡先	電話		000-000-0000	000-000-0000
			FAX		000-000-0000	000-000-0000
			E-MAIL		abc@def.co.jp	mno@pqr.co.jp
	解体・リフォーム事業者等	事業者名		〇〇工業	〇〇ハウス	
		担当者名		〇川〇夫	〇田〇弘	
		所在地		〇〇県〇〇市〇〇町〇-〇-〇	〇〇県〇〇市〇〇町〇-〇-〇	
		連絡先	電話		000-000-0000	000-000-0000
			FAX		000-000-0000	000-000-0000
			E-MAIL		ghi@jkl.co.jp	stu@vwx.co.jp
備考						

※:個人情報は第三者に漏洩することはありません。

●参考資料：調査の手順

調査実施内容及び貴団体会員事業者等への協力依頼内容とその関係性を下図に示します。

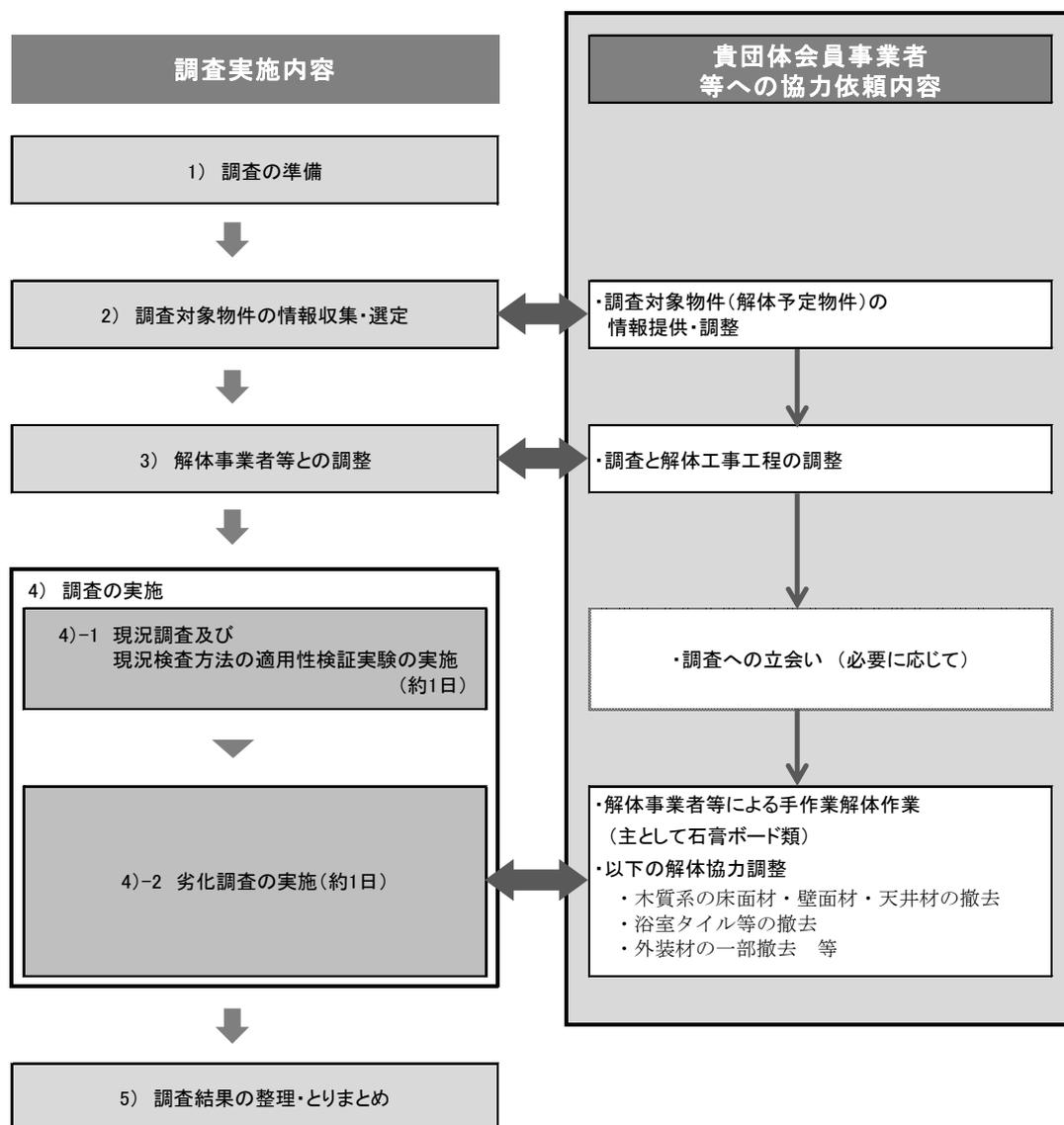


図 調査実施のフロー（解体工事物件の場合の例）

●調査方法：下記①を解体等工事前、②を解体等工事中に実施することを予定しています。

調査	概要	所要時間
① 現況調査及び現況検査方法の適用性検証実験	主として住宅の現況の状態について外観の目視・非破壊を中心とした方法を用いて、各部の仕様・材料等及び変状の有無・内容・範囲等を把握する調査及び非破壊による劣化状況推定の検証実験	約1日
② 劣化調査	手作業による内外装材の解体・撤去後に主に構造材の劣化（腐朽・蟻害等）の発生状況等について目視・打診・探針・含水率計にて部材の劣化状況を把握する調査	約1日

●調査体制：①現況調査及び現況検査方法の適用性検証実験、②劣化調査共に4人程度

●調査実施者：当社の社員及び当社が外部委託する各地域拠点の調査協力者（木造住宅の設計・調査診断等の実務経験がある者）